

Expediente: **31/21**

Carátula: **MARTIN JULIO EDUARDO C/ INVERSIT S.R.L. Y OTROS S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **03/07/2025 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

20222632200 - MARTIN, JULIO EDUARDO-ACTOR/A

90000000000 - INVERSIT S.R.L., -DEMANDADO/A

20204339954 - MONTE LOS NARANJOS S.A., -DEMANDADO/A

---

1

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la XVI Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 31/21



H102345600245

**Autos: MARTIN JULIO EDUARDO c/ INVERSIT S.R.L. Y OTROS s/ ESCRITURACION. Expte: 31/21. Fecha Inicio: 01/02/2021.**

San Miguel de Tucumán, 02 de julio de 2025.

**Y VISTOS:** los autos "MARTIN JULIO EDUARDO c/ INVERSIT S.R.L. Y OTROS s/ ESCRITURACION", que vienen a despacho para resolver, de los que

### **RESULTA:**

1. Que en fecha 25/10/21 se presenta el actor Julio Eduardo Martín, junto a su apoderado letrado Oscar Giménez Lascano, actuando en nombre y representación del sucesorio "SUAREZ CLARA ELIZABETH S/SUCESIÓN", Expte. N°1636/20, el cual tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación (autorización agregada en fecha 02/08/21), y promueve demanda de escrituración en contra de la firma Monte Los Naranjos S.A., CUIT N°30691736209, y de INVERSIT S.R.L. (Fiduciaria del Fideicomiso de Administración e Inversión "ALMAF 1"), CUIT N°33-71077298-9.

Requiere que los demandados den cumplimiento con lo acordado en contratos de permuta celebrados el 02/09/10 y 08/09/11 (y demás instrumentos anexos); y se ordene la inmediata escritura traslativa de dominio del inmueble sito en Barrio "Las Yungas", Yerba Buena, identificado como Lote 7, Sector 5, de 1.970,70M<sup>2</sup>, Padrón N°4576721, ubicado dentro de una mayor extensión

del Padrón N°875134, Matrícula Registral T-26983. Finalmente, reclama los montos correspondientes como resultado de la efectivización de la cláusula penal pactada en dichos instrumentos hasta el momento de la escrituración requerida en concepto de mora.

Relata que el 02/09/10 celebró, junto a su madre, un contrato de permuta con la firma INVERSIT S.R.L. En el mismo, cedieron y transfirieron a título de permuta todos los derechos de propiedad, dominio y posesión del inmueble de su propiedad sito en calle Santa Fe N°844, Padrón N°960, en favor de INVERSIT S.R.L. En contraprestación, la demandada les cedió y transfirió todos los derechos de propiedad, dominio y posesión del inmueble objeto de la presente litis, con una obra en ejecución bajo el sistema "llave en mano", cuya escrituración se solicita.

Refiere que, por su parte, la demandada Monte de los Naranjos S.A. (quien figura como titular registral del inmueble) también asumió expresamente la obligación de escriturar el lote reclamado a favor de los permutantes, lo cual surge del punto II, de la Cláusula Segunda, del contrato de permuta denunciado.

Destaca que, mediante acta extra protocolar de fecha 08/09/11, se ratificó íntegramente el contrato de permuta celebrado el 02/09/10, fijándose un nuevo plazo para escriturar hasta el 31/01/12, fecha desde la cual se produciría la mora automática con fijación de multas por el incumplimiento. No obstante, indica que la posesión del inmueble, cuya escrituración se reclama, le fue otorgada el 09/11/2011.

Cita jurisprudencia y adjunta prueba instrumental, a saber: I. Boleto de compraventa inmobiliaria del 25/07/2005 (venta inicial de Monte de los Naranjos S.A. a Fernando Sergio Vera del Barco Y Otros). II. Acta declarativa (Escritura N° 318) del 10/08/2006 (pasada por ante Escribana Susana Aurora Fernández Suárez). Se designa como Comitente de la compra a la Sra. Teresa Adela Vizchi. III. Aceptación de compra Sra. Teresa Adela Vizchi (instrumento de fecha 14/07/2010). IV. Transmisión de dominio fiduciario de la Sra. Vizchi a INVERSIT S.R.L. (Fiduciaria del Fideicomiso de Administración e Inversión "ALMAF 1"), representado por el Sr. Álvaro Maximiliano Farias, de fecha 19/07/2010. V. Contrato inicial de permuta de fecha 02/09/2010. VI. Permuta con valor compensatorio por tracto abreviado. Escritura N°359, de fecha 08/09/2011. VII. Acta extra protocolar de fecha 08/11/2011, ratificación del contrato inicial de permuta. VIII. Acta extra protocolar de fecha 09/11/2011, de entrega de inmuebles y respectivas tradiciones. IX. Acta extra protocolar de fecha 03/07/2012. X. Croquis de Lote identificado internamente en BARRIO "LAS YUNGAS", LOTE 7 SECTOR 5, de 1.970,70 mts2 PADRON N°4676721, ubicado dentro de una mayor extensión del PADRON N° 875.134, Matrícula Registral T -26983. XI. Informe del Registro Inmobiliario de la Provincia.

Finalmente, peticiona que se haga lugar a la demanda en todas sus partes, con costas a las demandadas.

2. El 06/03/24 se corrió traslado de la demanda a las accionadas, siendo ambas debidamente notificadas el 22/03/24, según surge de informe de oficial notificador agregado en autos.

Ante ello, en fecha 12/04/24, se apersonó el demandado Monte de los Naranjos S.A., con su abogado apoderado Gabriel Sabaté, y allanándose a la demanda de escrituración interpuesta por la parte actora, en los términos que se articulan a continuación: I. Siendo titular registral del inmueble objeto de escrituración, no se opone a la misma, considerándose un tercero en la relación entre el actor y la codemandada INVERSIT S.R.L. Desconoce los términos del contrato de compraventa celebrado entre ellos como también si se encuentran cumplidas las prestaciones a cargo de la parte actora. II. En su visión, resulta ajeno a las vicisitudes contractuales entre los contratantes, no

habiendo sido notificado como tampoco intimado en momento alguno por las partes para escriturar a favor del actor. III. Entiende que no resulta sujeto pasivo del reclamo de daños y perjuicios formulado por la parte actora, el que sólo puede ser dirigido contra INVERSIT S.R.L., en su carácter de co contratante. IV. Cómo tercero, pide que se lo exima del pago costas en el presente proceso al no haber generado razones para litigar. V. No adjunta nueva prueba. Ofrece las constancias de autos.

3. El 02/05/24 se tiene por incontestada la demanda y se declara la rebeldía de INVERSIT S.R.L.

4. El 20/08/24 se declaró la causa de puro derecho.

5. Practicada la correspondiente planilla fiscal (16/12/24), la misma fue repuesta por la actora y se formó cargo tributario en contra de Monte de los Naranjos S.A., quedando el expediente en estado de dictar sentencia mediante proveído de fecha 19/03/25.

## **CONSIDERANDO:**

### **1. Pretensión.**

Que el Sr. Julio Eduardo Martín, actuando actuando en nombre y representación del sucesorio "SUAREZ CLARA ELIZABETH S/ SUCESIÓN", interpuso la presente acción de escrituración contra los demandados Monte Los Naranjos S.A. e INVERSIT S.R.L. (Fiduciaria del Fideicomiso de Administración e Inversión "ALMAF 1"), requiriendo a inmediata escritura traslativa de dominio del inmueble sito en Barrio "Las Yungas", Yerba Buena, identificado como Lote 7, Sector 5, de 1.970,70M<sup>2</sup>, Padrón N°4576721, ubicado dentro de una mayor extensión del Padrón N°875134, Matrícula Registral T-26983 .

Por su parte, la demandada Monte Los Naranjos S.A., contesta y se allana a la demanda de escrituración, en los términos relatados precedentemente.

La codemandada, INVERSIT S.R.L., habiendo sido debidamente notificada, no ha comparecido, ni ha contestado demanda.

Por lo tanto, corresponde analizar la procedencia y alcance de la pretensión en mérito al material probatorio aportado en autos, el cual debe ser apreciado por aplicación de la sana crítica en base a un criterio de razonabilidad.

### **2. Legislación aplicable.**

Previo al análisis de la admisibilidad de la presente acción, corresponde dejar sentado que los hechos y los actos relatados por las partes serán comprendidos por las normas pertinentes que integran el Código Civil (ley 340). Si bien el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994), en su art. 7, prevé su aplicación inmediata a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ello no implica la retroactividad de sus normas a relaciones jurídicas como la planteada en autos, las cuales se configuraron o consumieron antes de su entrada en vigor (01/08/15). Por lo tanto, teniendo presente que los instrumentos base de la acción fueron suscriptos por las partes en el año 2010 y 2011, y la obligación de escriturar perimía en el año 2012, esta causa será juzgada a la luz de la legislación civil derogada, la cual mantiene ultraactividad para este tipo de supuestos (Kemelmajer de Carlucci, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones

jurídicas existentes”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158).

### **3. Acervo probatorio.**

Del cúmulo probatorio recolectado en autos se desprende que:

**I.** El 25/07/2005 la demandada Monte de los Naranjos S.A. vendió por boleto compraventa el inmueble ubicado en Barrio “LAS YUNGAS”, LOTE 7, SECTOR 5, PADRON N° 875.134, en comisión, a los Sres. Fernando Sergio Vera del Barco y Daniel Agustín Vera del Barco. Posteriormente, conforme escritura pública N° 318, con fecha 10/08/2006, estos designaron como comitente de dicha compra a la Sra. Teresa Adela Vizchi, quien la aceptó expresamente de acuerdo con lo relatado en instrumento privado de aceptación de compra de fecha 14/07/2010.

**II.** Tal como desprende de instrumento privado de fecha 19/07/2010, la Sra. Vizchi transmitió dicho inmueble en dominio fiduciario a INVERSIT S.R.L., (fiduciaria del Fideicomiso de Administración e Inversión “ALMAF 1”), obligándose a obtener la escrituración del mencionado lote a fin de suscribir la respectiva escritura a favor de INVERSIT S.R.L.

**III.** En fecha 02/09/2010, la actora celebró con la demandada INVERSIT S.R.L. un contrato de permuta por instrumento privado, el cual fue instrumentado, posteriormente, por escritura pública N°359, del 08/09/2011, como contrato de permuta por tracto abreviado, registrado el 27/09/2011 en el Registro Inmobiliario de la provincia. En el mismo, la Sra. Clara Elizabeth Suárez de Martín (progenitora del actor) y el Sr. Julio Eduardo Martín, actuando por sus propios derechos y como único y universales herederos del Sr. Julio Martín, cedieron y transfirieron a título de permuta un inmueble ubicado sobre calle Santa Fe N°844, de esta ciudad, a favor de INVERSIT S.R.L. Por su parte, en contraprestación, dicha firma transfirió en su favor el inmueble sito en Yerba Buena, perteneciente al loteo denominado “Las Yungas Reserva Privada Country Club”, parte integrante de una mayor extensión, identificado como Fracción “B”, Padrón 875.134, Lote 7, Sector 5.

**IV.** En Acta declarativa extra protocolar de fecha 08/09/2011, se establece un nuevo plazo para cumplir con las acciones tendientes a posibilitar la entrega de escritura traslativa de dominio del lote reclamado. Así, la demandada Monte de los Naranjos S.A. reconoce la imposibilidad de otorgar dicho instrumento hasta no regularizar la situación impositiva del inmueble.

**V.** En Acta protocolar de entrega de posesión de inmueble de fecha 09/09/2011, las partes manifiestan la entrega de llaves y tradición de los inmuebles permutados.

**VI.** En instrumento privado celebrado el 03/07/2012, la parte actora e INVERSIT S.R.L., manifiestan que "únicamente queda subsistente la obligación por parte del Sr. Alvaro Farías (INVERSIT S.R.L.), por la representación que ejerce, de otorgar a favor de Clara Elizabeth Suárez de Martín y Julio Eduardo Martín, la correspondiente escritura pública traslativa del dominio de la casa habitación de Las Yungas" y que "sólo será exigible a INVERSIT S.R.L. cuando MONTE DE LOS NARANJOS S.A. dé solución definitiva al pago de los impuestos adeudados sobre la mayor extensión, al no resultarle imputable, la demora que pudiese llegar a existir"

### **4. Legitimación procesal.**

Que, respecto a la legitimación activa, corresponde destacar que la misma se refiere a la cualidad que tiene una persona para reclamar un derecho respecto de otra, por lo tanto "es principio en la materia que la legitimación para obrar constituye un requisito intrínseco de admisibilidad de la pretensión, por lo que el órgano judicial debe examinar su existencia, para poder recién abordar la

procedencia de esta. Ahora bien, sea que la parte demandada haya opuesto la excepción de falta de legitimación, sea que ello no haya acontecido, igualmente el órgano judicial tiene que analizar de oficio el tema, porque se trata de una típica cuestión de derecho que debe resolverse por aplicación del principio *iura novit curia*, conforme lo tiene ya resuelto la Corte Suprema de Justicia de Tucumán” (Cfr. CSJTuc., sent. n.º 96, del 02-3-2009; sent. n.º 794 del 13-10-97, n.º 953 del 06-12-99, n.º 399 y n.º 859 del 28-5-2001, n.º 859 del 15-10-2001, citado por Cámara Civil y Comercial Común - Sala IIª. Mealla Ursula Francisca y Otros c/ Fassola José Daniel y Otros s/ Daños y Perjuicios. Sentencia n.º 729 de fecha 14/12/2017).

Así, "La falta de acción o legitimación para obrar, abarca circunstancias en las que el accionante carece de un interés jurídico tutelable (Lino E. Palacio, Derecho Procesal Civil, Ed. 1990, Tomo VI, pág. 132)" (CSJT, sent. n.º 371 del 29/05/2015), por lo que incide directamente sobre la eficiencia de la administración de justicia, razón por la cual los jueces se hallan habilitados para declarar, de oficio, la concurrencia de aquéllas en el caso concreto (CSJT, sent. n.º 182 del 02/03/2018)" (C.S.J.T., GRANDES BAZARES DEL NORTE S.A. Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN - D.G.R. S/ NULIDAD/REVOCACIÓN", Nro. Expte: 624/15 Nro. Sent: 370 Fecha Sentencia 30/04/2021).

En efecto, en el presente caso, la parte actora fundamenta su expectativa en el contrato de permuta celebrado con la demandada, INVERSIT S.R.L., el 02/09/10 (instrumento privado) y 08/09/11 (Primer testimonio de escritura). De la mencionada actuación notarial, también se desprende que la demandada Monte de los Naranjos S.A. se encontraba notificada fehacientemente de su contenido y que por instrumento separado asumió expresamente la obligación de escriturar el lote objeto del presente proceso a favor de los permutantes en cuanto ella figura como titular registral del inmueble en cuestión.

En este sentido, corresponde poner de resalto que dichos instrumentos, particularmente el contrato de permuta instrumentado por escritura pública, no se encuentran controvertidos en los presentes autos y su valor probatorio recoge suma relevancia respecto de los hechos acreditados, gozando del carácter de autenticidad propio de los instrumentos de dicha especie (Arts. 979 y 995 del CC).

Esto se suma a que: I) La demandada, Monte de los Naranjos S.A., se allanó a la demanda de escrituración promovida por el actor. No obstante, debe aclararse que cuando fueran varios demandados y sólo uno se allanara, tal allanamiento carecería de efectos extintivos, no pudiendo tal acto perjudicar a los restantes litisconsortes. "En consecuencia, si después la demanda resultara rechazada, la sentencia se proyectaría incluso respecto del demandado que se hubiese allanado. Ahora, si la sentencia admitiera la demanda, el que decidiese allanarse se vería beneficiado en cuanto al régimen de costas" (Kiper, "Juicio de escrituración", Thomson Reuters – La Ley, p. 280). II) La codemandada, INVERSIT S.R.L., no ha comparecido en autos, motivo por el cual fue declarada rebelde. Sin embargo, ello no exime a los jueces de realizar una valoración de los elementos incorporados en la causa, ni implica que se deba acoger favorablemente la pretensión cuando dichos elementos sean insuficientes, debiendo corroborarse la presunción desfavorable a los demandados a través de la prueba producida por el actor sobre los hechos en que funda su demanda.

Por lo tanto, de lo dicho se advierte a todas luces un interés legítimo de la parte actora para demandar el cumplimiento de un conjunto de obligaciones de hacer asumidas contractualmente por las demandadas.

## **5. Obligación de escriturar.**

Aclaradas estas cuestiones preliminares, corresponde adentrarse en la resolución del fondo en función de las pruebas arrimadas por las partes. De este modo, del contrato de permuta en estudio, e instrumentos anexos, se desprende que, si bien los mismos fueron celebrados entre la parte actora y la codemandada INVERSIT S.R.L., de ellos también surge la intervención de la firma Monte de los Naranjos S.A. - titular registral -.

Esto puede verse con mayor claridad si se entiende que "la parte actora interpuso demanda también contra los demás compradores del inmueble, a fin de dar intervención a la cadena de adquirentes... Moisset de Espanés apoyó esta postura, señalando que el último adquirente puede dirigir su acción para obtener la transferencia contra el titular registral con la debida participación de quienes intervinieron en las sucesivas ventas. (CCCC - Sala 1, "BARBIERI Y CIA SACIFIA Y OTROS S/ CONCURSO PREVENTIVO S/ INCIDENTE DE VERIFICACION TARDIA". Nro. Sent: 440 Fecha Sentencia 05/10/2015).

En este sentido, del material probatorio aportado surge que, además de lo establecido en el contrato de permutación inicial ya analizado, en donde la demandada Monte de los Naranjos S.A. asumió expresamente la obligación de escriturar el lote reclamado en favor de los permutantes, de los instrumentos anexos se desprende la pendencia y demora en el cumplimiento de la obligación asumida por las demandadas de llevar adelante la escrituración de la propiedad de Barrio "LAS YUNGAS", aduciendo falta de regularización tributaria.

Así, en el acta declarativa extraprotocolar de fecha 08/09/11, "MONTE DE LOS NARANJOS S.A. reconoce y acepta que se encuentra en la imposibilidad material y jurídica de otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio del lote de referencia y que conforma "LAS YUNGAS RESERVA PRIVADA COUNTRY CLUB", toda vez que está pendiente de cumplimiento la obligación de regularizar la situación tributaria provincial de los padrones implicados", fijándose como plazo para cumplir con dicha regularización el 31/01/12, bajo pena de mora automática sin necesidad de interpelación".

Por su parte, en instrumento privado de fecha 03/07/12, celebrado entre INVERSIT S.R.L. y la parte actora, se destaca que "únicamente queda subsistente la obligación por parte del Sr. Alvaro Farías (INVERSIT S.R.L.), por la representación que ejerce, de otorgar a favor de Clara Elizabeth Suárez de Martín y Julio Eduardo Martín, la correspondiente escritura pública traslativa del dominio de la casa habitación de Las Yungas" y que "sólo será exigible a INVERSIT S.R.L. cuando MONTE DE LOS NARANJOS S.A. de solución definitiva al pago de los impuestos adeudados sobre la mayor extensión, al no resultarle imputable, la demora que pudiere llegar a existir".

Cabe destacar que dichos instrumentos no fueron controvertidos por las partes accionadas, limitándose la demandada compareciente a desconocer su contenido sin ofrecer medios probatorios (v.g. contra – instrumento público o privado, o incidente de redargución de falsedad, etc.) que puedan servir de sustento a sus afirmaciones y atentar contra la credibilidad de dicho instrumento. En este sentido, no puede perderse de vista que el Código Civil velezano dispone que "los instrumentos públicos hacen plena fe, no sólo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etcétera, contenidos en ellos" y que también "hacen plena fe de las enunciaciones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal, no sólo entre las partes sino también respecto de terceros" (art. 994 y 995 CC).

Ahora bien, el art. 1184 del Código Civil, en su inciso 1, señala que deben ser hechos en escritura pública los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad, agregando, el art. 1185 del mismo digesto, que estos contratos no quedan concluidos como tales

mientras la escritura pública no se halle firmada, pero generarán la obligación de escriturar. De esta manera, teniendo en cuenta que el contrato de permutación se ajusta a dicha especie, el incumplimiento de la demandada con obligación de escriturar le otorga derecho a la actora para reclamar el cumplimiento del contrato (Art. 1187 del C.C.).

Ante ello, vale decir que la obligación de escriturar se configura como una obligación de hacer, no personalísima y de indivisibilidad impropia, que recae sobre ambas partes contratantes, "quienes se deben lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato de conformidad al principio de buena fe" (Morello, *"El boleto de compraventa inmobiliaria"*, Abeledo Perrot, p. 29). Esto se aplica no sólo a la compraventa sino también a todos aquellos supuestos en los que la escritura pública no reviste carácter solemne absoluto. Por lo tanto, frente al incumplimiento del deudor, el acreedor puede optar por I) exigir su ejecución por otro a costa de aquel, o II) resolver la obligación y exigir la reparación de los daños y perjuicios.

Ahora bien, esta obligación de escriturar puede ser pura y simple o sometida a un plazo suficiente como para cumplirla el que se presume suspensivo, es decir, que hasta que no venza no sería exigible la escrituración. Así puede ocurrir que las partes no hayan establecido un plazo y el tiempo transcurra; ante ello la jurisprudencia ha deducido dos consecuencias: la primera es que existe una prórroga del plazo, y la segunda es que se transforma en pura y simple, pudiendo cualquiera de ellas intimar su cumplimiento en forma inmediata.

En esta línea, de lo analizado surge que se ha cumplido con creces el plazo establecido para dar cumplimiento con las obligaciones asumidas para poder otorgar la escritura traslativa de dominio (31/01/2012). Ante ello y teniendo presente que la obligación asumida por la parte actora se encuentra cumplida en mérito de haber declarado la co contratante, INVERSIT S.R.L., Fiduciaria del Fideicomiso de Administración e Inversión "ALMAF 1", la recepción de la posesión real, material y efectiva de los inmuebles permutados, libre de ocupantes y de todo tipo de ocupación, quienes además manifestaron que únicamente quedaba pendiente el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del lote del Barrio Las Yungas, la obligación de escriturar se torna exigible.

Por lo tanto, se considera que la demanda de escrituración incoada resulta procedente en virtud de las constancias de autos y de la prueba instrumental acompañada, por lo que corresponde hacer lugar a la misma y así se declarará.

Por otro lado, respecto al reclamo de la cláusula penal por mora aducida por la actora, se adelanta que el mismo no debe proceder. En relación debe tenerse presente que nuestros tribunales tienen dicho que: "Ha sido destacado por doctrina y jurisprudencia ampliamente mayoritaria que el plazo fijado para escriturar corre para las dos partes y ambas tienen la obligación de ponerse en condiciones de cumplir dentro de él" (Borda, *"Tratado de Derecho Civil - Contratos"*, T. 1, pág. 348). Por lo tanto, para su concreción es necesaria la actividad y la realización de diligencias que no son exclusivas de una u otra, sino comunes, lo cual se proyecta en la mora en la que ellas puedan incurrir. De lo expuesto se sigue que, en principio, el solo vencimiento del plazo establecido para otorgar la escritura traslativa de dominio es insuficiente para considerar moroso al vendedor. A ese efecto, los contratantes habrán de realizar los actos y gestiones necesarias para que la escrituración pueda llevarse a cabo. En su caso, el vencimiento del plazo de escrituración es sólo un elemento más para decidir la controversia, pues no cabe perder de vista que en la obligación de escriturar, estos deberes secundarios se tornan más intensos, de suerte tal que el vínculo muestra a las partes en el recíproco rol de acreedor-deudor, y que ambos están obligados a cumplir una serie de deberes jurídicos sin cuya observancia la escrituración no podrá tener lugar (Wayar, *"Compraventa y permuta"*, p. 584) - (CCCC, Sala 1, "PALAZZOLO LUIS ALBERTO Y OTROS Vs. GIANFRANCISCO DANTE ALBERTO Y OTRA S/ CONTRATOS (ORDINARIO); Nro. Sent: 39; Fecha Sentencia: 03/03/2016).

No cabe perder de vista que se trata de un típico acto de colaboración que debe ser ejecutado de buena fe, dirigiendo las partes el esfuerzo común hacia su realización. En ese sentido, de la cláusula octava del instrumento de permuta acompañado en autos surge en forma clara e indubitable que la parte actora manifiesta que "se encuentra en trámite la correspondiente autorización judicial para el otorgamiento de la escritura", trámite y resultado del mismo que no fuera denunciado en el libelo de demanda, desconociendo los extremos a los cuales se refiere esa cláusula.

Esta circunstancia que se omita -ex profeso o no- vendría a constituir un valladar infranqueable en el acogimiento de la multa aludida en la cláusula séptima del mismo instrumento, por cuanto -si bien el plazo otorgado y sus ampliaciones, en principio, ha fenecido- no se ha acreditado la "aprobación del plano de sub división del loteo de Las Yungas" que constituye el verdadero requisito habilitante para hacerlo ni los "trámites de la autorización judicial" a la que se alude en la cláusula referenciada.

## **6. Costas.**

Respecto a las costas, atento al resultado arribado y al principio objetivo de la derrota, es justo y razonable que sea los demandados MONTE DE LOS NARANJOS S.A. e INVERSIT S.R.L., quienes carguen con las costas derivadas del incumplimiento establecidas a su cargo, en el sentido de que el juicio no hubiera sido necesario si hubieren cumplido con aquellas oportunamente y, por ende, se habrían evitado gastos (art. 60 y 61 del CPCCT).

Respecto del pedido de eximición de costas efectuado por la primera de las normadas, es de resaltar que si bien se allanó a la demanda, no puede configurarse el supuesto del inc. 3 del Art. 61 del digesto procesal, por cuanto la misma se encuentra en mora respecto de su obligación.

## **7. Honorarios.**

No encontrándose una base determinada a los efectos regulatorios, conforme el Art. 20 de la ley 5480, se procederá a diferir el pronunciamiento para su oportunidad.

## **RESUELVO:**

**1. HACER LUGAR** a la demanda de escrituración promovida por Julio Eduardo Martín, DNI N° 12.414.186, actuando en nombre y representación del sucesorio "SUAREZ CLARA ELIZABETH S/ SUCESIÓN", Expte. N°1636/20, el cual tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación, en contra de MONTE LOS NARANJOS S.A., CUIT N°30-69173620-9, e INVERSIT S.R.L., CUIT N°33-71077298-9, en la persona de sus respectivos representantes legales, **CONDENANDO** a estos últimos a otorgar escritura traslativa de dominio a favor del actor del inmueble sito en Barrio "Las Yungas", Yerba Buena, identificado como Lote 7, Sector 5, de 1.970,70M<sup>2</sup>, Padrón N°4576721, ubicado dentro de una mayor extensión del Padrón N°875134, Matrícula Registral T-26983, bajo apercibimiento que en caso de incumplimiento la misma será suscripta por este Magistrado, a su costa.

**2. COSTAS**, a cargo de las demandadas vencidas MONTE LOS NARANJOS S.A., CUIT N°30-69173620-9, e INVERSIT S.R.L., CUIT N°33-71077298-9, conforme se considera.

**3. HONORARIOS**, se reserva su pronunciamiento para su oportunidad.

#### **4. HÁGASE SABER.FEB**

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

**Actuación firmada en fecha 02/07/2025**

Certificado digital:

CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.